

Bordereau attestant l'exactitude des informations - MACON - 7106 - Documents comptables (B-S)
- Dépôt le 16/07/2025 - B2025/002783 - 2023 B 00386 - 953 082 393 - 71VEST

B2783

Dépôt au Greffe le :

15 JUL. 2025

TRIBUNAL de COMMERCE
de MÂCON

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	783 360		783 360	579 952
Constructions	4 833 222	108 201	4 724 421	2 483 414
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				1 995 316
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 616 582	108 201	5 507 781	5 058 682
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	74 279		74 279	1 809
Autres créances	22 135		22 135	456 178
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	410 154		410 154	751 501
Charges constatées d'avance (3)	12 109		12 109	1 305
TOTAL ACTIF CIRCULANT	518 677		518 677	1 210 793
Frais d'émission d'emprunt à étaler	29 116		29 116	29 300
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	6 164 375	108 201	6 055 573	6 298 775
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

1

Journal de l'École

15 JAN. 1952

REUNION de COMMERCE
de MARCHÉ



Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 220 000	1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-64 910	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-167 038	-64 910
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	988 052	1 155 090
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 709 258	3 856 999
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 115 056	1 042 397
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 293	54 598
Dettes fiscales et sociales	17 575	6 060
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 228	145 263
Autres dettes	17 732	38 369
Produits constatés d'avance	62 381	
TOTAL DETTES	5 067 521	5 143 685
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	6 055 573	6 298 775
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 521 975	3 709 258
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 545 546	1 434 427
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		994
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		



Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	173 641		173 641	30 299
Chiffre d'affaires net	173 641		173 641	30 299
Production stockée				
Production immobilisée			63 655	60 816
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				29 300
Autres produits			1	
Total produits d'exploitation (I)			237 297	120 415
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			74 394	124 187
Impôts, taxes et versements assimilés			16 031	2 624
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			98 366	10 620
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			188 791	137 431
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			48 506	-17,016
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			215 543	47 894
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			215 543	47 894
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-215 543	-47 894
RESULTAT COURANT, avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-167,038	-64 910

Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL¹ (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	237 297	120 415
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	404 334	185 325
BENEFICE OU PERTE	-167 038	-64 910
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	58 039	



Bilan et Compte de Résultat par activités 2024

Bilan actif

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Capital souscrit non appelé			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement			
Frais de Recherche & développement			
Concessions, Brevets, Droits similaires			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains		783 360	783 360
Constructions		4 724 421	4 724 421
Installations techniques, Outillage			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations en cours			
Avances & Acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Participations par Mise en Équivalence			
Autres participations			
Créances Rattachées à des participations			
Autres Titres immobilisés			
Prêts			
Autres Immobilisations Financières			
ACTIF IMMOBILISE		5 507 781	5 507 781
STOCKS ET EN-COURS			
Stocks de Matières Premières			
Stocks d'en-cours de production de biens			
Stocks en-cours production de services			
Stocks de produits intermédiaires, finis			
Stocks de Marchandises			
Avances, acomptes versés s/commandes			
CREANCES			
Créances clients & comptes rattachés		74 279	74 279
Mandants			
Autres créances	7 626	14 509	22 135
Capital souscrit, appelé non versé			
DIVERS			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	410 154		410 154
COMPTES DE REGULARISATION			
Charges constatées d'avance		12 109	12 109
ACTIF CIRCULANT	417 780	100 896	518 677
Charges à répartir s/plsrs exercices		29 116	29 116
Primes remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
Comptes de liaison	1 739 635		1 739 635
TOTAL GENERAL	2 157 415	5 637 793	7 795 208



Bilan et Compte de Résultat par activités 2024

Bilan passif

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Capital social	1 220 000		1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires & contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-64 910		-64 910
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-111 108	-55 930	-167 038
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	1 043 982	-55 930	988 052
Produits des émissions de titres participatifs			
Apport du concédant			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès étab. crédit		3 728 418	3 728 418
Emprunt & dettes fin. divers	1 064 659	31 238	1 095 897
Avances & acomptes reçus			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs & cptes rattachés	45 662	12 631	58 293
Dettes fiscales & sociales	3 106	14 468	17 575
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immob & cptes rattachés		87 228	87 228
Mandants			
Autres Dettes	5	17 726	17 732
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance		62 381	62 381
DETTES	1 113 433	3 954 088	5 067 521
Ecart de conversion passif			
Comptes de liaison		1 739 635	1 739 635
TOTAL GENERAL	2 157 415	5 637 793	7 795 208

Bilan et Compte de Résultat par activités 2024

Compte de résultat

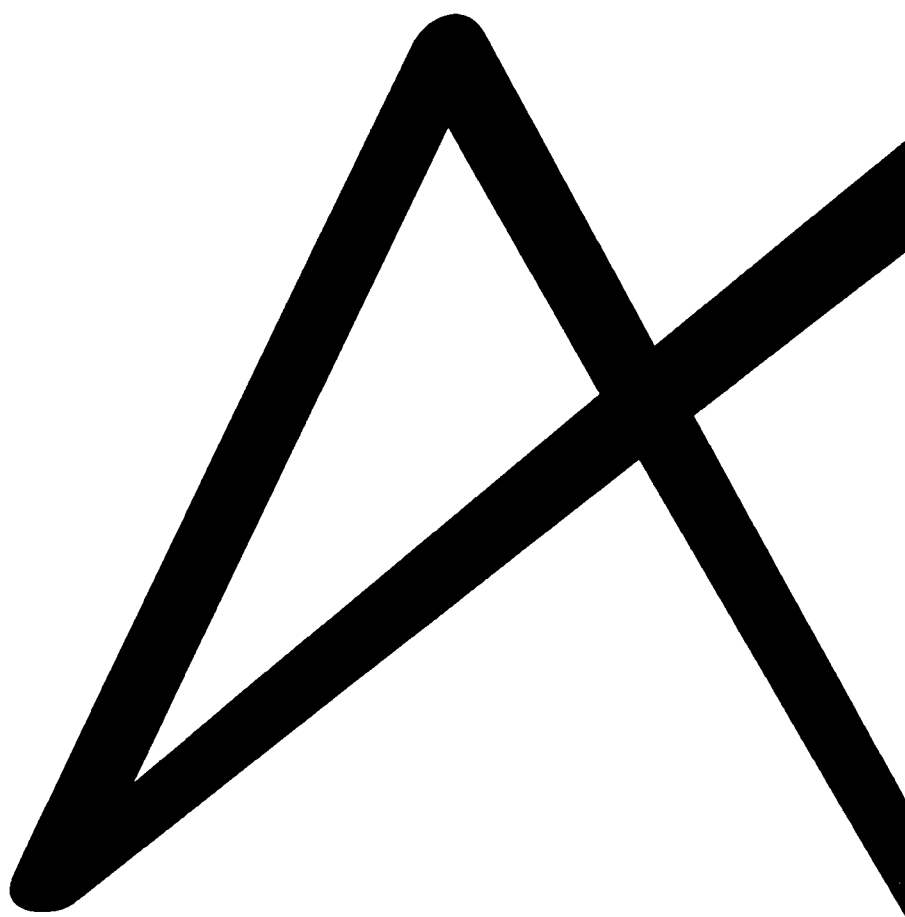
	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Ventes de marchandises			
Productions vendues de biens et services		173 641	173 641
CHIFFRES D'AFFAIRES		173 641	173 641
Production stockée			
Production immobilisée		63 655	63 655
Subventions d'exploitation			
Reprises amortiss., provis., transf. charges			
Autres produits	0	1	1
PRODUITS EXPLOITATION	0	237 296	237 297
Achats de marchandises			
Variation de stocks de marchandises			
Achats matières premières, approvision.			
Variation des stocks [mat. premières]			
Autres achats & charges externes	52 549	21 845	74 394
Impôts, taxes & versements assimilés	519	15 512	16 031
Salaires & traitements			
Charges sociales			
Dotations amortissement s/immobilisations		98 366	98 366
Dotations aux provisions s/immobilisations			
Dotations aux provisions s/actif circulant			
Dotations provisions risques & charges			
Autres charges	0	0	0
CHARGES EXPLOITATION	53 069	135 722	188 791
RESULTAT D'EXPLOITATION	-53 068	101 574	48 506
OPERATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participation			
Produits autres valeurs mobilières			
Autres intérêts & produits assimilés			
Reprises s/provisions, transferts charges			
Différences positives de change			
Produits nets cessions valeurs mob. placements			
PRODUITS FINANCIERS			
Dotations financières amortiss., provisions			
Intérêts & charges assimilées	58 039	157 504	215 543
Différences négatives de change			
Charges nette cessions valeurs mob. placement			
CHARGES FINANCIERES	58 039	157 504	215 543
RESULTAT FINANCIER	-58 039	-157 504	-215 543
RESULTAT COURANT AVANT IS	-111 108	-55 930	-167 038

Bilan et Compte de Résultat par activités 2024

Compte de résultat (suite)

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Produits exceptionnels s/ope.gestion			
Produits exceptionnels S/opé. en capital			
Reprises provisions & transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Charges exceptionnelles s/opé.gestion			
Charges exceptionnelles s/opé en capital			
Dotations exceptionnelles amortiss.,provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation et intéressement des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL PRODUITS	0	237 296	237 297
TOTAL CHARGES	111 108	293 227	404 334
RESULTAT, NET	-111 108	-55 930	-167 038

Annexe





Annexe

Désignation de la société : SAS 71VEST

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 6 055 573 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 167 038 euros après impôt.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui comprennent, conformément à l'article L. 123-12 du Code de commerce, le bilan, le compte de résultat et une annexe



Règles et méthodes comptables au 31 12 2024

1. Présentation sommaire de la société et faits significatifs

La SAS 71VEST est une Société par Actions Simplifiée qui a été créée le 25 mai 2023.

Le siège social et les bureaux sont situés 16, rue Lamartine à Mâcon.

Le capital social est de 1 220 000€ et se décompose de la façon suivante :

- SEMA Mâconnais Val de Saône Bourgogne du Sud : 7200 parts d'une valeur de 720 000 € apporté de la manière suivante :
 - 550 000€ d'apport en numéraire ;
 - 170 000€ d'apport en nature ;
- Caisse des Dépôts et Consignations : 5000 parts, soit 500 000€ d'apport en numéraire

L'objet social de la SAS 71vest est défini par l'article 2 de ses statuts, dont un extrait ci-dessous :

Dynamiser et revitaliser l'activité économique et commerciale par :

- L'étude et la sélection de tous biens immobilier bâtis ou non bâtis, à usage de commerces, locaux d'activité, activité économique, industriels et de logements à titre accessoire ;
- L'acquisition par tous moyens, la construction/la réhabilitation/la rénovation en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion desdits bien immobiliers ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La prise de participation par tous moyens dans les sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la société, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apports ou autres ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en compte-courant, l'octroi de toute garantie ou sureté devant être consenties pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux



Règles et méthodes comptables au 31 12 2024

2. Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2020-05 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

2.1 Immobilisations corporelles et incorporelles

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les charges financières relatives à la période de construction de l'opération du KWARTZ ont été immobilisées par l'intermédiaire d'un compte de production immobilisée (11k€ en 2023 - produits d'exploitation). Elles trouvent leur contrepartie en charges financières pour le même montant.

2.2 Frais d'émission d'emprunts

Conformément à la réglementation comptable en vigueur, les frais d'émission d'emprunt peuvent, au choix de l'entreprise, être maintenus en charges pour la totalité de l'exercice où ils sont exposés ou répartis sur la durée de l'emprunt. La société a retenu cette seconde méthode.

Le montant comptabilisé en charges à répartir en 2023 concernant l'opération, du KWARTZ est de 29.3k€. L'étalement débutera au même moment que l'amortissement de l'emprunt. Au 31 décembre 2024, la charge restant à répartir est de 29 116 €.

2.3 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.4 Autres Informations

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes comptabilisé en charges au cours de l'exercice s'élève à 3 618 € au titre du contrôle légal des comptes.



Règles et méthodes comptables au 31 12 2024

2.5 Conséquences du contexte géopolitique et économique

Les contextes géopolitique et économique sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Méthodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Effets ponctuels de l'événement sur l'exercice :

Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

3. Faits marquants de l'exercice

3.1 Le Kwartz

Cette opération concerne l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier¹ auprès de la SCCV Le Kwartz. La mise en service de l'ensemble immobilier a été réalisée au 15 novembre 2024.

- Terrain : Néant
- Gros œuvre : 50 ans
- Menuiseries : 20 ans
- Ascenseur et escalier : 15 ans

3.2 Le Faïencerie

L'ensemble immobilier a été décomposé et amorti de la manière suivante :

- Terrain : Néant
- Gros œuvre : 40 ans
- Menuiseries : 20 ans
- Ascenseur et escalier : 20 ans

3.3 La Fnac et Normal

Les ensembles immobiliers décomposés et amortis de la façon suivante :

- Terrain : Néant
- Gros œuvre : 90 ans
- Façades : 10 ans
- Installations générales et techniques : 15 ans
- Agencements intérieurs : 15 ans



Règles et méthodes comptables au 31 12 2024

Les deux cellules commerciales font l'objet d'une opération distincte et sont mises en location. Une franchise de loyer a été accordée à NORMAL jusqu'en avril 2024.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	579 952	203 408		783 360
- Constructions sur sol propre	2 494 034	2 339 188		4 833 222
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	1 995 316	547 280	2 542 596	
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	5 069 302	3 089 876	2 542 596	5 616 582
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	5 069 302	3 089 876	2 542 596	5 616 582



Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

Les flux s'analysent comme suit :

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	10 620	98 182		108 801
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	10 620	98 182		108 801
ACTIF IMMOBILISE	10 620	98,182		108 801

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 108 522 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	74 279	74 279	
Autres	22 135	22 135	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	12 109	12 109	
Total	108 522	108 522	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 220 000,00 euros décomposé en 12 200 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 5 067 521 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 709 258	187 283	994 835	2 527 140
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	50 397	50 397		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 293	58 293		
Dettes fiscales et sociales	17 575	17 575		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 228	87 228		
Autres dettes (**)	1 082 391	1 082 391		
Produits constatés d'avance	62 381	62 381		
Total	5 067 521	1 545 546	994 835	2 527 140
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	146 747			
(**) Dont envers les associés	1 064 659			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - Factures non parvenues	4 847
Fournisseurs d'Immo - Factures non parvenues	29 018
Emprunts - Intérêts courus non échus	19 159
Associés - Intérêts courus non échus	58 039
Etat - Provision TF 2024	4 797
Total	115 860

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	12 109		
Total	12 109		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	62 381		
Total	62 381		



Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2024
Loyers	155 231
Provision de charges	18 409
TOTAL	173 641



Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Hypothèque conventionnelle immobilière pret Caisse d'Epargne - Le Kwartz</i>	1 726 000
Autres engagements donnés	1 726 000
Total	1 726 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	



Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt La Banque Postale - La Fnac</i>	458 002
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt Caisse d'Epargne - Normal</i>	407 000
Avals et cautions	865 002
Autres engagements reçus	
Total	865 002
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	



Procès-verbal de décision des actionnaires

Assemblée Générale du 10 juin 2025

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 220 000 €

Siège social : « 1 512, Avenue Charles De Gaulle - 71000 MACON »

RCS MACON : 953 082 393

L'an deux mille vingt-cinq et le dix juin à dix heures trente minutes, les actionnaires fondateurs de la SAS 7-1VEST' se sont réunis, à l'initiative de Madame Isabelle GAULIN, Directrice Générale de la SEMA 71, Présidente de la société 71VEST', à la suite d'une convocation transmise par mail en date du 12 mai 2025.

Associés :

➤ **SEMA MÂCONNAIS VAL DE SAONE BOURGOGNE DU SUD (SEMA71) :** 7 200 actions
Représentée par **Mme Isabelle GAULIN**, Directrice Générale

➤ **CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS** 5 000 actions
Représentée par **Mme Julie Malfettes**, mandaté par M. Mathieu AUFAUVRE,
Directeur Régional de la Banque des territoires en date du 03 mai 2023

Soit : 12 200 Actions

Autres présents :

Gérard COLON Président de la SEMA71
Dominique DEYNOUX Vice-président de la SEMA

Ordre du jour :

1. Rapport annuel
2. Nomination d'un nouveau représentant de la Caisse des Dépôts et consignations
3. Arrêté des comptes 2024
4. Rapport du CAC – quitus
5. Perspectives 2025
6. Questions diverses

La Présidente invite les actionnaires à s'exprimer. Au terme des discussions, la Présidente met au vote les résolutions correspondantes :

PREMIERE RESOLUTION : Nouveau représentant de la Caisse des Dépôts et consignations :

Il est pris acte de la nomination de **Mme Julie Malfettes** pour représenter la Caisse des Dépôts et Consignations en lieu et place de M. Cédric AYMONIER.

DEUXIEME RESOLUTION : Rapport annuel et arrêté des comptes 2024 :

Isabelle GAULIN, en sa qualité de Directrice Générale de la SEMA 71, présidente de la société présente l'activité 2024, et les comptes correspondants, arrêtés à la date du 31 décembre 2024.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se traduisent par un résultat net de – 167 038 €, soit :

- Un chiffre d'affaires de 173 641 €
- Produits d'exploitation de 237 297 €
- Charges d'exploitation de 188 791 €
- Un résultat d'exploitation de 48 506 €
- un résultat financier de – 215 543 €

Il est précisé que la rémunération des comptes courants est comprise dans ce résultat et recapitalisée, comme prévu dans la convention.

Ce résultat est, bien que négatif, conforme à ce type de montage de foncière qui se traduit par un résultat déficitaire au minimum les 3 premières années.

TROISIEME RESOLUTION : Affectation des résultats :

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le compte de résultat 2024 fait apparaître un résultat net de – 167 038 €, décide d'affecter le résultat de la façon suivante :

- Report à nouveau débiteur : 167 038 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présentes

QUATRIEME RESOLUTION : Affectation des résultats :

L'assemblée, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes établi en conformité avec le code de commerce, approuve et ratifie le dit rapport, à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION : Quitus :

L'Assemblée Générale, à l'unanimité, donne aux administrateurs et Commissaire aux comptes quitus entier et sans réserve de leur mandat pour ledit exercice.

SIXIEME RESOLUTION : Perspectives 2025 – avis du comité d'engagement :

Projet Maison de Blandine – DIGOIN :

L'Assemblée Générale a pris connaissance de l'avis favorable émis par le comité d'engagement concernant la participation de 71VEST' à une société portant la construction d'un immeuble en vue de le donner à location pour l'exploitation d'une Maison de Blandine à Digoïn (71160), classée Petite Ville de Demain. Cette structure serait constituée de la manière suivante :

- Emaré Capital : 51% soit 510 parts
- Banque des Territoires – CDC : 39.5% soit 395 parts
- 71VEST' : 9.5% soit 95 parts

Le montant de l'investissement serait de 3 920 000 € avec un montant de fonds propres estimé de l'ordre 2 135 250 €, soit 202 848.75 € pour 71VEST'.

La rentabilité recherchée serait de l'ordre de 5.2% minimum.

L'Assemblée Générale valide à l'unanimité ce projet et donne tout pouvoir à sa présidente pour mener à bien ce projet.

Immeuble Le Kwartz :

Un prospect est identifié pour la location des 2 plateaux dont 71VEST' est propriétaire et cherche des locataires, il s'agit d'une société de coworking. Or, ce prospect souhaite : que les aménagements soient réalisés pour l'installation dans les locaux et des conditions de loyers fluctuant en fonction du chiffre d'affaires. Devant ces incertitudes, sans fermer la porte à ce prospect il est proposé de le rencontrer et lui demander des garanties de durée de bail mais également envisager un loyer plancher. Un rdv sera organisé avec SEMA et Banque des Territoires.

SEPTIEME RESOLUTION : Pouvoirs :

Les actionnaires, à l'unanimité, donnent tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toute formalité de publicité afférente aux résolutions ci-dessus adoptées.

Questions diverses :

Une mise à jour des perspectives sera réalisée pour envisager de nouvelles acquisitions en vue de locations sur des bâtiments ciblés (Cellules commerciales ilot Laguiche – Restaurant St Bonnet de Joux), afin d'élaborer sur les années à venir une perspective d'apports en comptes courants des actionnaires, en plus de l'apport nécessaire pour le projet Maison de Blandine à DIGOIN.

La séance est levée à 11h15

Signature des représentants des associés

SEMA 71

Isabelle GAULIN



CDC

Julie MALFETTES





KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

71VEST SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

71VEST SAS

16 rue Lamartine - 71000 MACON

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

71VEST SAS

16 rue Lamartine - 71000 MACON

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À la collectivité des associés de la société 71VEST SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 71VEST SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :



- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Dijon, le 28 mai 2025

KPMG SA

Samuel
Brunneval

Signature numérique
de Samuel Brunneval
Date: 2025.05.28
18:00:01 +02'00'

Samuel Brunneval

Associé



Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	783 360		783 360	579 952
Constructions	4 833 222	108 201	4 724 421	2 483 414
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				1 995 316
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 616 582	108 201	5 507 781	5 058 682
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	74 279		74 279	1 809
Autres créances	22 135		22 135	456 178
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	410 154		410 154	751 501
Charges constatées d'avance (3)	12 109		12 109	1 305
TOTAL ACTIF CIRCULANT	518 677		518 677	1 210 793
Frais d'émission d'emprunt à étaler	29 116		29 116	29 300
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	6 164 375	108 201	6 055 573	6 298 775
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				



Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 220 000	1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-64 910	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-167 038	-64 910
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	988 052	1 155 090
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 709 258	3 856 999
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 115 056	1 042 397
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 293	54 598
Dettes fiscales et sociales	17 575	6 060
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 228	145 263
Autres dettes	17 732	38 369
Produits constatés d'avance	62 381	
TOTAL DETTES	5 067 521	5 143 685
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	6 055 573	6 298 775
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 521 975	3 709 258
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 545 546	1 434 427
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		994
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		



Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	173 641		173 641	30 299
Chiffre d'affaires net	173 641		173 641	30 299
Production stockée				
Production immobilisée			63 655	60 816
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				29 300
Autres produits			1	
Total produits d'exploitation (I)			237 297	120 415
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			74 394	124 187
Impôts, taxes et versements assimilés			16 031	2 624
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			98 366	10 620
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			188 791	137 431
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			48 506	-17 016
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			215 543	47 894
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			215 543	47 894
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-215 543	-47 894
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-167 038	-64 910

Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	237 297	120 415
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	404 334	185 325
BENEFICE OU PERTE	-167,038	-64 910
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	58 039	



Bilan et Compte de Résultat par activités 2024

Bilan actif

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Capital souscrit non appelé			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement			
Frais de Recherche & développement			
Concessions, Brevets, Droits similaires			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains		783 360	783 360
Constructions		4 724 421	4 724 421
Installations techniques, Outillage			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations en cours			
Avances & Acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Participations par Mise en Équivalence			
Autres participations			
Créances Rattachées à des participations			
Autres Titres immobilisés			
Prêts			
Autres Immobilisations Financières			
ACTIF IMMOBILISE		5 507 781	5 507 781
STOCKS ET EN-COURS			
Stocks de Matières Premières			
Stocks d'en-cours de production de biens			
Stocks en-cours production de services			
Stocks de produits intermédiaires, finis			
Stocks de Marchandises			
Avances, acomptes versés s/commandes			
CREANCES			
Créances clients & comptes rattachés		74 279	74 279
Mandants			
Autres créances	7 626	14 509	22 135
Capital souscrit, appelé non versé			
DIVERS			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	410 154		410 154
COMPTES DE REGULARISATION			
Charges constatées d'avance		12 109	12 109
ACTIF CIRCULANT	417 780	100 896	518 677
Charges à répartir s/plsrs exercices		29 116	29 116
Primes remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
Comptes de liaison	1 739 635		1 739 635
TOTAL GENERAL	2 157 415	5 637 793	7 795 208

Bilan et Compte de Résultat par activités 2024

Bilan passif

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Capital social	1 220 000		1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires & contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-64 910		-64 910
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-111 108	-55 930	-167 038
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	1 043 982	-55 930	988 052
Produits des émissions de titres participatifs			
Apport du concédant			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès étab. crédit		3 728 418	3 728 418
Emprunt & dettes fin. divers	1 064 659	31 238	1 095 897
Avances & acomptes reçus			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs & cptes rattachés	45 662	12 631	58 293
Dettes fiscales & sociales	3 106	14 468	17 575
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immob & cptes rattachés		87 228	87 228
Mandants			
Autres Dettes	5	17 726	17 732
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance		62 381	62 381
DETTES	1 113 433	3 954 088	5 067 521
Ecart de conversion passif			
Comptes de liaison		1 739 635	1 739 635
TOTAL GENERAL	2 157 415	5 637 793	7 795 208



Bilan et Compte de Résultat par activités 2024

Compte de résultat

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Ventes de marchandises			
Productions vendues de biens et services		173 641	173 641
CHIFFRES D'AFFAIRES		173 641	173 641
Production stockée			
Production immobilisée		63 655	63 655
Subventions d'exploitation			
Reprises amortiss., provis., transf. charges			
Autres produits	0	1	1
PRODUITS EXPLOITATION	0	237 296	237 297
Achats de marchandises			
Variation de stocks de marchandises			
Achats matières premières, approvision.			
Variation des stocks [mat. premières]			
Autres achats & charges externes	52 549	21 845	74 394
Impôts, taxes & versements assimilés	519	15 512	16 031
Salaires & traitements			
Charges sociales			
Dotations amortissement s/immobilisations		98 366	98 366
Dotations aux provisions s/immobilisations			
Dotations aux provisions s/actif circulant			
Dotations provisions risques & charges			
Autres charges	0	0	0
CHARGES EXPLOITATION	53 069	135 722	188 791
RESULTAT D'EXPLOITATION	-53 068	101 574	48 506
OPERATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participation			
Produits autres valeurs mobilières			
Autres intérêts & produits assimilés			
Reprises s/provisions, transferts charges			
Différences positives de change			
Produits nets cessions valeurs mob. placements			
PRODUITS FINANCIERS			
Dotations financières amortis., provisions			
Intérêts & charges assimilées	58 039	157 504	215 543
Différences négatives de change			
Charges nette cessions valeurs mob. placement			
CHARGES FINANCIERES	58 039	157 504	215 543
RESULTAT FINANCIER	-58 039	-157 504	-215 543
RESULTAT COURANT AVANT IS	-111 108	-55 930	-167 038

Bilan et Compte de Résultat par activités 2024

Compte de résultat (suite)

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Produits exceptionnels s/ope.gestion			
Produits exceptionnels S/opé. en capital			
Reprises provisions & transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Charges exceptionnelles s/opé.gestion			
Charges exceptionnelles s/opé en capital			
Dotations exceptionnelles amortiss.,provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation et intéressement des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL PRODUITS	0	237 296	237 297
TOTAL CHARGES	111 108	293 227	404 334
RESULTAT NET	-111 108	-55 930	-167 038



Annexe

Désignation de la société : SAS 71VEST

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 6 055 573 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 167 038 euros après impôt.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui comprennent, conformément à l'article L. 123-12 du Code de commerce, le bilan, le compte de résultat et une annexe



Règles et méthodes comptables au 31 12 2024

1. Présentation sommaire de la société et faits significatifs

La SAS 71VEST est une Société par Actions Simplifiée qui a été créée le 25 mai 2023.

Le siège social et les bureaux sont situés 16, rue Lamartine à Mâcon.

Le capital social est de 1 220 000€ et se décompose de la façon suivante :

- SEMA Mâconnais Val de Saône Bourgogne du Sud : 7200 parts d'une valeur de 720 000 € apporté de la manière suivante :
 - 550 000€ d'apport en numéraire ;
 - 170 000€ d'apport en nature ;
- Caisse des Dépôts et Consignations : 5000 parts, soit 500 000€ d'apport en numéraire

L'objet social de la SAS 71vest est défini par l'article 2 de ses statuts, dont un extrait ci-dessous :

Dynamiser et revitaliser l'activité économique et commerciale par :

- L'étude et la sélection de tous biens immobilier bâtis ou non bâtis, à usage de commerces, locaux d'activité, activité économique, industriels et de logements à titre accessoire ;
- L'acquisition par tous moyens, la construction/la réhabilitation/la rénovation en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion desdits bien immobiliers ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La prise de participation par tous moyens dans les sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la société, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apports ou autres ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en compte-courant, l'octroi de toute garantie ou sureté devant être consenties pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux



Règles et méthodes comptables au 31 12 2024

2. Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2020-05 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

2.1 Immobilisations corporelles et incorporelles

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les charges financières relatives à la période de construction de l'opération du KWARTZ ont été immobilisées par l'intermédiaire d'un compte de production immobilisée (11k€ en 2023 - produits d'exploitation). Elles trouvent leur contrepartie en charges financières pour le même montant.

2.2 Frais d'émission d'emprunts

Conformément à la réglementation comptable en vigueur, les frais d'émission d'emprunt peuvent, au choix de l'entreprise, être maintenus en charges pour la totalité de l'exercice où ils sont exposés ou répartis sur la durée de l'emprunt. La société a retenu cette seconde méthode.

Le montant comptabilisé en charges à répartir en 2023 concernant l'opération, du KWARTZ est de 29.3k€. L'étalement débutera au même moment que l'amortissement de l'emprunt. Au 31 décembre 2024, la charge restant à répartir est de 29 116 €.

2.3 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.4 Autres Informations

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes comptabilisé en charges au cours de l'exercice s'élève à 3 618 € au titre du contrôle légal des comptes.



Règles et méthodes comptables au 31 12 2024

2.5 Conséquences du contexte géopolitique et économique

Les contextes géopolitique et économique sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Méthodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Effets ponctuels de l'évènement sur l'exercice :

Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

3. Faits marquants de l'exercice

3.1 Le Kwartz

Cette opération concerne l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier auprès de la SCCV Le Kwartz. La mise en service de l'ensemble immobilier a été réalisée au 15 novembre 2024.

- Terrain : Néant
- Gros œuvre : 50 ans
- Menuiseries : 20 ans
- Ascenseur et escalier : 15 ans

3.2 Le Faiencerie

L'ensemble immobilier a été décomposé et amorti de la manière suivante :

- Terrain : Néant
- Gros œuvre : 40 ans
- Menuiseries : 20 ans
- Ascenseur et escalier : 20 ans

3.3 La Fnac et Normal

Les ensembles immobiliers décomposés et amortis de la façon suivante :

- Terrain : Néant
- Gros œuvre : 90 ans
- Façades : 10 ans
- Installations générales et techniques : 15 ans
- Agencements intérieurs : 15 ans



Règles et méthodes comptables au 31 12 2024

Les deux cellules commerciales font l'objet d'une opération distincte et sont mises en location. Une franchise de loyer a été accordée à NORMAL jusqu'en avril 2024.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	579 952	203 408		783 360
- Constructions sur sol propre	2 494 034	2 339 188		4 833 222
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	1 995 316	547 280	2 542 596	
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	5 069 302	3 089 876	2 542 596	5 616 582
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	5 069 302	3 089 876	2 542 596	5 616 582



Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

Les flux s'analysent comme suit :

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	10 620	98 182		108 801
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	10 620	98 182		108 801
l'ACTIF IMMOBILISE	10 620	98 182		108 801



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 108 522 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	74 279	74 279	
Autres	22 135	22 135	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	12 109	12 109	
Total	108 522	108 522	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 220 000,00 euros décomposé en 12 200 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 5 067 521 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 709 258	187 283	994 835	2 527 140
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	50 397	50 397		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 293	58 293		
Dettes fiscales et sociales	17 575	17 575		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 228	87 228		
Autres dettes (**)	1 082 391	1 082 391		
Produits constatés d'avance	62 381	62 381		
Total	5 067 521	1 545 546	994 835	2 527 140
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	146 747			
(**) Dont envers les associés	1 064 659			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - Factures non parvenues	4 847
Fournisseurs d'Immo - Factures non parvenues	29 018
Emprunts - Intérêts courus non échus	19 159
Associés - Intérêts courus non échus	58 039
Etat - Provision TF 2024	4 797
Total	115 860

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	12 109		
Total	12 109		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	62 381		
Total	62 381		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2024
Loyers	155 231
Provision de charges	18 409
TOTAL	173 641



Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Hypothèque conventionnelle immobilière prêt Caisse d'Epargne - Le Kwartz</i>	1 726 000
Autres engagements donnés	1 726 000
Total	1 726 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	



Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt La Banque Postale - La Fnac</i>	458 002
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt Caisse d'Epargne - Normal</i>	407 000
Avals et cautions	865 002
Autres engagements reçus	
Total	865 002
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	